

Anmerkungen aus der Sitzung des Finanzausschusses vom 24.01.2019 zur DS-Nr. 004/19

Anmerkung zu § 6 Absatz 3 – Schätzung Heranziehung des Mietspiegels

Vorschlag zur Änderung des Entwurfs:

(3) Für solche Wohnungen, die eigengenutzt, vorübergehend ungenutzt, möbliert, unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, wird die anzusetzende Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe geschätzt. Die Schätzung erfolgt unter Heranziehung des jeweils gültigen Mietspiegels, sofern vorhanden.

Anmerkung zu § 2 Absatz 5, Nr. 6. – Hauptwohnungen in einer der unter Nr. 2 und 3 ...

Vorschlag zur Änderung des Entwurfs:

6. eine Wohnung, deren Inhaber ihre Hauptwohnung in einer der unter Nr. 2 oder Nr. 3 genannten Einrichtungen unterhält,

Anmerkung zu § 2 Absatz 5 – Singular / Plural Form

Vorschlag zur Änderung des Entwurfs:

(5) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist:

Anmerkung zu § 2 Absatz 4 – Singular / Plural Form

Vorschlag zur Änderung des Entwurfs:

(4) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt eine Wohnung, die über ...

Anmerkung zu § 2 Absatz 4 – Aufnahme eines Familienmitgliedes für ca. 4 Monate, Nutzung des Bades

§ 2 Abs. 6 ist gleichzeitig auf Abs. 4 anzuwenden.

Wird der Anteil der Wohnung als Zweitwohnung fingiert, ist es konsequent, die Miete, bzw. den Referenzwert (§ 6) nur anteilig als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Grundlage für die Berechnung ist in § 6 enthalten. Die Wohnfläche ist zu diesem Zweck aufzuteilen in die Flächen, die dem Steuerpflichtigen zur alleinigen Nutzung zuzuordnen sind, und die Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können (in der Regel: Bad, Küche, Wohnungsflur, Hauswirtschaftsraum). Die zuerst genannten Flächen (alleinige Nutzung) sind voll, die zweiten Flächen (gemeinschaftlich genutzt) nur geteilt durch die Anzahl der Mitbewohner in die Bemessungsgrundlage einzuziehen.

Frage zu § 2 Absatz 4 - Den Tatbestand Heizung mit aufnehmen?

Antwort: Der vorherige Entwurf wurde aus der derzeit gültigen Fassung zur Zweitwohnungssteuersatzung übernommen.

Es wurde sich damals an die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gehalten. Diese ist bereits überarbeitet und lautet wie folgt:

§ 48

Wohnungen

(1) Innerhalb jeder Wohnung müssen die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. § 43 findet entsprechende Anwendung.

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

(4) In Wohnungen müssen

1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und
 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,
- jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten.

§ 43

Sanitäre Anlagen

Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

Aufgrund der Diskussion im Finanzausschuss und nochmaliger Prüfung durch das Fachamt wird empfohlen, den § 2 Absatz 4 wie folgt zu ändern:

(4) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt eine Wohnung, die über

- ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette und
- eine Küche

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

Anmerkung zu § 12 Absatz 2 – Inkrafttreten der Satzung

Antwort: der Erlass von Satzungen mit Rückwirkung ist grundsätzlich zulässig, wenn der Steuerpflichtige nicht benachteiligt wird. Dies tritt mit dem Entwurf nicht zu.

Vorschlag zur Änderung des Entwurfs:

(1) Die Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer - Zweitwohnungssteuersatzung - tritt rückwirkend zum 01. Januar 2019 in Kraft.